

1. Einleitung¹

Das Mietrecht nimmt in der Rechtsordnung eine besondere Stellung ein, da es eine Rechtsmaterie darstellt, mit der fast jeder Mensch – entweder in seiner Eigenschaft als Mieter oder Vermieter – im Verlauf seines Lebens konfrontiert wird. Im Mietrecht – so wie generell im Privatrecht – gilt bekanntermaßen der Grundsatz der Privatautonomie. Parteien dürfen in einem Mietverhältnis über alles frei verfügen, was nicht zwingend gesetzlich geregelt ist. Aufgrund von wirtschaftlichen, sozialen, kriegsbedingten, demographischen oder politischen Maßnahmen wurde die Privatautonomie in diesem Rechtsgebiet jedoch spürbar beschnitten, sodass man oftmals zwingendes Recht zugunsten des Mieters vorfindet. Besonders im Wohnraummietrecht muss man sich von dem zivilrechtlichen Grundgedanken, dass sich zwei gleichberechtigte Parteien „auf Augenhöhe“ begegnen und den für sie „günstigsten“ Vertrag vereinbaren, aus der Sicht des Gesetzgebers verabschieden. Einen zu deutlichen Vorteil hätte der Vermieter gegenüber dem Mieter im städtischen Bereich, in dem der Wohnraum vielfach knapp bemessen ist.

Wohnungssuchende stellen sich zu Beginn ihrer Recherche oftmals die Frage, wie hoch der Mietzins für das gewünschte Mietobjekt ist. Viele Personen vertreten irrtümlich die Meinung, dass es sich bei der Mietzinsgestaltung um eine reine Willkür des Vermieters im Sinn der freien Marktwirtschaft handelt. Wohnungssuchende finden Mietobjekte typischerweise in Zeitungsinseraten, auf Websites oder aufgrund von persönlichen Kontakten. In einem nächsten Schritt werden die Mietinteressenten versuchen, den Mietzins des ausgewählten Wohnungsobjektes herauszufinden. Üblicherweise fängt dann das Vergleichen der gewünschten Wohnung mit ähnlichen Wohnungen in ähnlicher Lage an. Bspw kann die Bereitschaft vorhanden sein, einen monatlichen Mietzins von 1.000,00 EUR für eine Wohnung in der Grazer Innenstadt zu bezahlen.² Doch aus welchem Grund bezahlt man nicht nur 500,00 EUR für ein ähnliches Mietobjekt in ähnlicher Lage? Warum der Mietzins in dem Beispiel bei 1.000,00 EUR liegt, begründet sich normalerweise damit, dass ein anderer Mietgegenstand in ähnlicher Lage in etwa ebenso teuer ist. Weiters fällt zudem auch auf, dass im Mietrecht manchmal eine bestimmte Höhe des Mietzinses zugelassen wird, in anderen Fällen hingegen nicht. Ferner ist oftmals auch eine wachsende Nachfrage relevant, denn ohne diese müsste der Vermieter – möchte er einen Leerstand seines Mietobjekts vermeiden – den Mietzins senken. Zudem können bspw eine zentrumsnahe Lage mit

1 Aus Gründen der Lesbarkeit wurde im Text die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich gleichermaßen auf beide Geschlechter.

2 Mehr solcher Angebote auf der Homepage: [immobilienscout24.at](https://www.immobilienscout24.at), Sucheingabe: Mietwohnung Graz 8010, [https://www.immobilienscout24.at/resultlist?spot=Graz%20\(Stadt\)%20%20Innere%20Stadt®ion=006001007&useType=RESIDENTIAL&transferType=RENT&estateType=APARTMENT&priceSqmFlg=0&sort=LATEST&page=1&totalArea=50](https://www.immobilienscout24.at/resultlist?spot=Graz%20(Stadt)%20%20Innere%20Stadt®ion=006001007&useType=RESIDENTIAL&transferType=RENT&estateType=APARTMENT&priceSqmFlg=0&sort=LATEST&page=1&totalArea=50) (abgefragt 01.02.2023).

1. Einleitung

guter Nahverkehrsanbindung, vorhandener Infrastruktur, vielen Freizeitmöglichkeiten und Schulen überzeugende Argumente für einen höheren Mietzins sein. Ein nicht zu unterschätzender Faktor ist hier die demographische Entwicklung einer Stadt. Im konkreten Beispiel zeigt sich, dass Graz wächst und voraussichtlich – so die Prognosen – auch künftig weiterwachsen wird. Aus diesen Gründen wird der Mietzins bei zentrumsnahen Wohnungen tendenziell weiter ansteigen, wenn nicht andere Veränderungen wie bspw Nachverdichtung, Änderung der Wohnungsgrößen oder ein verstärkter Bauboom etc hinzutreten.³ Dies würde mehr Angebot an Wohnraum schaffen und wahrscheinlich den Mietzins nachhaltig senken oder zumindest nicht mehr zu stark ansteigen lassen.

Auch die Landflucht leistet einen erheblichen Beitrag zur Zuspitzung des Wohnungsmarkts in den europäischen Ballungszentren. In den letzten Jahrzehnten ist in allen – im Zuge der vorliegenden Arbeit – behandelten Ländern die Tendenz zu erkennen, dass die Menschen vermehrt in die Städte ziehen. Im EU-Schnitt leben 77,5 % der Gesamtbevölkerung in Städten. Deutschland liegt mit 77,4 % knapp unterhalb des Durchschnitts, Österreich liegt bei 58,7 % und Kroatien bei 57,5 %.⁴ Dies lässt sich aus ökonomischen, sozialen, gesundheitlichen oder perspektivischen Gründen erklären. Dadurch wurde die Nachfrage nach Immobilien im städtischen Bereich erhöht.

Ein zentrales Entscheidungskriterium, warum man eine Wohnung mietet bzw auch nicht mietet, sind zumeist die Kosten. Mietinteressenten mit einem durchschnittlichen Einkommen suchen oftmals eine Wohnung, die ihr monatliches Haushaltsnettoeinkommen nicht zu sehr belastet.⁵ In vielen Vergleichsländern zeigt sich die Tendenz, dass die Wohnungsmieten teurer geworden sind. Durchschnittlich wird zwischen 20 % und 40 % des monatlichen Nettohaushaltseinkommens für die Miete ausgegeben.⁶

3 Die Stadt Graz soll im Jahre 2031, 289.000 Einwohner haben, dies würde bedeuten, dass die Stadt im Vergleich zum Jahr 2011 um 27.000 Einwohner gewachsen wäre, mehr dazu auf der Homepage des Referates für Statistik: *graz.at*, Bevölkerungsprognose für die Landeshauptstadt Graz 2012-2031, http://www1.graz.at/Statistik/bev%C3%B6lkerung/Bev%C3%B6lkerungsprognose_2011_2031.pdf (abgefragt 01.02.2023).

4 Siehe dazu *de.statista.com*, Europäische Union: Urbanisierungsgrad in den Mitgliedstaaten im Jahr 2020, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/249029/umfrage/urbanisierung-in-den-eu-laendern/> (Stand Juli 2021).

5 Mehr dazu im Bericht einer österreichischen Tageszeitung: *derstandard.at*, Schere geht auseinander: Wohnkosten steigen viel stärker als Einkommen, <https://www.derstandard.at/story/2000075171214/schere-geht-auseinander-wohnenkosten-steigen-viel-staerker-als-einkommen> (Stand 28.02.2018); Bericht einer deutschen Tageszeitung: *welt.de*, Wenn die Miete fast die Hälfte des Einkommens frisst, <https://www.welt.de/politik/deutschland/article168912703/Wenn-die-Miete-fast-die-Haelfte-des-Einkommens-frisst.html> (Stand 22.09.2017).

6 Mehr dazu auf der Homepage: *ec.europa.eu*, Bezahlbarkeit von Wohnraum, https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics/de&oldid=196883#Bezahlbarkeit_von_Wohnraum (Stand 22.09.2014).

1.1. Unterschiedliche Interessen der Mieter und Vermieter

Die Fragen, wie hoch der Mietzins sein darf, welche Regeln einzuhalten sind oder ob es überhaupt solche gibt, stehen in der Praxis für den Mieter im Zentrum. Dieser möchte möglichst wenig Miete entrichten. Ebenso sind gleichzeitig auch die Interessen des Vermieters zu beachten und zu berücksichtigen. Der Vermieter möchte sein Mietobjekt zum höchstmöglichen Mietzins vermieten. Ferner möchte er auch an Personen vermieten, die regelmäßig und zudem auch pünktlich den Mietzins entrichten und gleichzeitig auch möglichst schonend mit dem Mietobjekt umgehen.

Bereits hier erkennt man die unterschiedlichen Interessen beider Parteien. Welche dieser beiden Parteien sich in der „besseren“ Verhandlungsposition befindet, lässt sich in beide Richtungen argumentieren und hängt ganz erheblich von den konkreten Marktbedingungen ab, je nachdem, ob Angebot oder Nachfrage deutlich überwiegen. Beide Seiten verfügen jedoch über eine gewisse Macht. Der Mieter sucht sich das Mietobjekt aus. Er kann nach Belieben suchen und seine Entscheidung schließlich zugunsten der einen oder der anderen Mietwohnung treffen. Ebenso hat er hierbei oftmals keinen zeitlichen Druck. Je nachdem, wie mieterfreundlich die Gesetzgebung ist, genießt der Mieter weitreichende Rechte. Der Vermieter befindet sich jedoch ebenso in einer Machtposition. Er sucht sich seinen Mieter aus, jemand, der ihm aus irgendeinem – beliebigen – Grund missfällt, bekommt das Mietobjekt normalerweise nicht. Es gibt keinen Kontrahierungszwang. Ferner kann der Vermieter innerhalb des gesetzlichen Rahmens den Mietzins frei bestimmen. Der me wichtigste Punkt, der meist für die stärkere und bessere Position des Vermieters spricht, ist, dass der Vermieter im wirtschaftlich schlimmsten Fall keinen Mieter für sein Mietobjekt findet, dh letztlich keinen Mietzins erhält. Natürlich erleidet der Vermieter hierdurch finanzielle Einbußen. Im Gegensatz dazu treffen den Mieter, der keine passende Wohnung findet bzw sich keine adäquate Unterkunft leisten kann, deutlich schwerwiegendere soziale, berufliche, familiäre oder private Probleme und Konsequenzen. Zwar gibt es geförderte Wohnungen und viele andere staatliche Unterstützungsleistungen, allerdings erfüllen viele Menschen nicht die rechtlichen Voraussetzungen für den Bezug von Sozialleistungen und können sich trotzdem kaum eine Wohnung am freien Wohnungsmarkt leisten.

1.2. Gemeinsame Interessen der Mieter und Vermieter

Es dürfen jedoch die gemeinsamen Ziele und Interessen beider Mietvertragsparteien nicht verkannt bzw außer Acht gelassen werden. Zentral ist hierbei das Mietrecht und dessen Ausgestaltung. Insb ist in diesem Zusammenhang ein Vergleich zwischen den Mieter- und Vermieterinteressen vorzunehmen sowie die Frage zu stellen, ob eine gerechte Interessensbalance vorliegt. Betrachtet man das Mietrecht, ist zu-

dem auch bedeutsam, wie häufig Novellen oder Änderungen vorgenommen wurden. Unbestritten liegt es im Interesse beider Parteien, das Mietrecht nicht zu oft zu ändern. Vor allem sollten jedoch keine zu weitreichenden Eingriffe in die bisherige Rechtslage vorgenommen werden. Diese schaffen Rechtsunsicherheit und zudem auch Misstrauen gegenüber dem Mietrecht.

Zudem möchten beide Parteien ein in sich schlüssiges, funktionierendes und idealerweise für den durchschnittlich verständigen Mieter bzw Vermieter nachvollziehbares Mietrecht haben. Auf die Mietzinsbildung umgemünzt würde dies bedeuten, dass die Parteien ohne hohen Aufwand erfahren können, wie viel für das konkrete Mietobjekt gesetzlich an Mietzins verlangt werden darf. Je detaillierter und einzelfallbezogener die Mietzinsregelungen ausgestaltet sind, desto komplexer und unübersichtlicher werden sie, und eröffnen in weiterer Folge dann mehr Handlungsspielräume bei der Mietzinsgestaltung. Je weniger und pauschaler die Mietzinsregelungen sind, desto einfacher und verständlicher sind diese zwar, aber ebenso undifferenzierter. Der dritte, legistisch einfachste, Weg wäre die dem Markt überlassene Gestaltung des Mietzinses, was wiederum Stärken ebenso wie Schwächen in sich birgt. Es ist eindeutig erkennbar, dass beide Parteien zwar Interesse an einem einfachen Mietrecht haben, dies aber in der Praxis jedoch oftmals schwer umsetzbar ist.

1.3. Statistik: Mieten im Verhältnis zu Eigentum

Ein Blick in die Statistik zeigt, dass viele Menschen – vor allem in Großstädten – Wohnungen mieten.⁷ In Österreich liegt der Anteil der Mietwohnungen bei etwa 45 %⁸ der Haushalte, in Deutschland bei etwa 50 %⁹ und in Kroatien bei etwa 5 %.¹⁰ Etwa 70 % der Bevölkerung innerhalb der EU¹¹ leben in Eigentum, demgegenüber etwa 30 % zur Miete.¹² Demnach wird sowohl in Österreich als auch in Deutschland der EU-Durchschnitt an zur Miete lebenden Bevölkerung bei weitem überschritten. Kroatien hingegen hat den EU-Durchschnitt an in Eigentum lebender Bevölkerung mit etwa 90 %, deutlich überschritten.

7 *Beil*, Historische Entwicklungslinien des Wohnraummietrechts (2021) 1, so leben in Hamburg etwa 78 %, in Berlin 85 % der Bevölkerung in Mietwohnungen.

8 *Statistik Austria*, Wohnen 2021, Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, <https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen-2021.pdf> (2022) 13.

9 *Statistisches Bundesamt*, Haushalte zur Miete und im Wohneigentum nach Anteilen und Wohnfläche in den Gebietsständen am 01.01. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Einkommen-Konsum-Lebensbedingungen/Vermoegen-Schulden/Tabellen/hug-wonflaeche-anteile-evs.html> (abgefragt 01.02.2023).

10 *Eurostat Statistics Explained*, Living conditions in Europe – housing, https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living_conditions_in_Europe_-_housing#Housing_conditions (Stand April 2021); *Držanvi zavod za statistiku*, Kućanstva prema osnovi koristenja i vlasništva stana, popis 2011, https://www.dzs.hr/Hrv/censuses/census2011/results/htm/h02_01_11/H02_01_11.html (Stand 2011).

11 Alle auf die EU bezogenen Statistiken beziehen sich auf die EU in welcher Großbritannien Mitglied war.

12 Mehr dazu im Bericht einer österreichischen Tageszeitung: *derstandard.at*, EU-weit zweitniedrigste Eigentumsquote in Österreich, <https://www.derstandard.at/story/2000067031920/sieben-von-zehn-eu-buergern-sind-eigentuemern> (Stand 02.11.2017).

Auffallend ist zudem, dass der Eigentumsanteil an Immobilien vor allem in wirtschaftlich eher schwächeren Staaten besonders ausgeprägt ist.¹³

Schließlich ist interessant, wie lange ein EU-Bürger mit durchschnittlichem Einkommen arbeiten muss, um sich eine neue Wohnung – in der Statistik wird hierzu eine 70 m² große Wohnung herangezogen – leisten zu können. Die „erschwinglichsten“ Wohnungen gibt es in den Niederlanden, Deutschland und Spanien, da man in diesen Ländern etwa fünf Jahre Durchschnittsbruttoeinkommen benötigt, um sich eine derartige Wohnung finanziell leisten zu können. In Österreich sind es sechs Jahre an Bruttodurchschnittsgehalt. Die Schlusslichter bilden die Tschechische Republik mit elf Jahren, Großbritannien mit zehn und Irland mit neunehalb Jahren.¹⁴ Alle diese Fakten belegen, wie bedeutsam der rechtliche Rahmen des Mietrechtes insb für Großstädte ist und gleichzeitig, wie sehr die tatsächliche Situation von fundamentalen Unterschieden geprägt ist.

1.4. Gründe für teurere Mieten

Bereits an dieser Stelle stellt sich die zentrale Frage, aus welchen Gründen Menschen in Europa oftmals Wohnungen mieten, anstatt Wohnungen zu kaufen. Welche Beweggründe führen dazu? Sind es nur finanzielle Aspekte oder andere Kriterien? Da in den Großstädten Europas Anfragen bzgl vorhandener Mietwohnungen boomen, ist in weiterer Folge zu analysieren, welche rechtlichen Rahmenbedingungen beim Mietzins bestehen. Wie viel Miete wird monatlich in Städten wie Wien, München, Zagreb etc bezahlt? Gilt der Grundsatz der Privatautonomie und dementsprechend eine dem Marktpreis angepasste Miete oder gibt es zwingende Regelungen, den Mietzins der Höhe nach zu reglementieren bzw zu beschränken? Darf für eine Einzimmerwohnung im Münchner Zentrum mit einem kleinen Bad ohne Betriebskosten 1.000,00 EUR Miete verlangt werden?¹⁵ Wie löst man – in gerechter Weise – das Problem mehrerer Mietinteressenten für das gleiche Mietobjekt, wenn aufgrund eines zwingend gesetzlichen Mietzinses die Kosten nicht den Ausschlag geben dürfen?

13 Dervić, Der Wohnungsmarkt in Kroatien und Österreich, immo aktuell, 320 (321), Ein augenfälliges Beispiel hierfür ist der Unterschied an Wohnungseigentumsverhältnissen zwischen Rumänien 96 % einerseits und Deutschland 51 % andererseits. Ebenso liegt in Kroatien, Bulgarien oder Litauen der Wohnungseigentumsschnitt bei über 90 %. Mehr dazu auf der Homepage: [ec.europa.eu](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics/de&oldid=196883#Wohnraumtyp), Wohnstatistiken, https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics/de&oldid=196883#Wohnraumtyp (Stand 22.09.2014).

14 Deloitte, Property Index⁶. Overview of European Residential Markets. Rental-market – Is renting a dwelling a profitable investment? Affordability of One’s Own Housing, <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/at/Documents/real-estate/property-index-6th-edition-2017.PDF> (Stand Juli 2017) 25; Kroatien ist in dieser Statistik nicht enthalten.

15 Mehr dazu: [immobilienscout24.de](https://www.immobilienscout24.de), Sucheingabe: Mietwohnung München, <https://www.immobilienscout24.de/Suche/S-T/Wohnung-Miete/Bayern/Muenchen/-/1,00-1,50> (abgefragt 01.02.2023).

1. Einleitung

In ganz Europa ist eine Tendenz erkennbar, dass die Mietzinse massiv ansteigen.¹⁶ Dagegen protestieren jedoch immer mehr betroffene Menschen.¹⁷ Darüber hinaus wird über Novellierungen des Mietrechts zB in Deutschland mittels der Mietpreisbremse kontrovers diskutiert. Ebenso finden sich in Österreich zahlreiche Vorschläge, das Mietrecht zu novellieren, auch so in Kroatien.¹⁸ Die Probleme und Fragestellungen sind stets miteinander vergleichbar, der Diskurs ist jedoch auffallend national geprägt. Diese Beschränkung auf das eigene Recht soll hierbei überwunden werden, um die rechtlichen Ansätze zu vergleichen und möglicherweise für das nationale Recht auch Lösungen zu finden.

Der Staat versucht, den immensen Wohnungsbedarf durch verstärkte Bautätigkeiten zu bedienen.¹⁹ Dies gelingt jedoch oftmals nur mit einem ziemlich überschaubaren Erfolg.²⁰ Es bedeutet nicht automatisch, dass Gebäude, die neu errichtet werden, als Mietwohnung angeboten werden. Privatinvestoren zeigen manchmal eher am Verkauf anstatt an einer Vermietung der Immobilie Interesse. Zudem ergibt sich auch ein weiteres Problem: Es werden selten Wohnungen mit einer niedrigeren Ausstattungskategorie gebaut. Dass durchaus ein bestehender Markt für derartige Wohnungen bestehen würde, soll anhand des folgenden Beispiels kurz veranschaulicht werden: Ein Pendler, der mit seiner Familie in Graz lebt, sich berufsbedingt jedoch unter der Woche in Wien aufhalten muss, wird eher eine „einfachere“ bzw. „bescheidenere“ Wohnung zu günstigeren Konditionen – dh Wohnungen der Kategorie B – D – suchen. Es wird ihm vielleicht nicht auf eine Mindestgröße der Wohnung, gewisse gesetzlich vorgegebene Ausstattungsmerkmale, die Wohnungslage etc ankommen. Das Problem hierbei ist jedoch der Umstand, dass es dem Interessenten mitunter schwerfallen wird, ein derartiges Mietobjekt zu finden, da in diesem Marktsegment relativ wenig Angebot besteht. Statistisch betrachtet sind Wohnungen der Kategorie B – D jedoch kaum verfügbar. Währenddessen sind Wohnungen der Kategorie A in den letzten zwei Jahrzehnten von 80 % auf etwa 94 % des Wohnungsbestands gestiegen.²¹

16 *Braun*, Ein Vergleich des Mietrechtes in Deutschland, Österreich und der Schweiz unter besonderer Berücksichtigung der Erhaltungspflicht im Mietverhältnis (2016) 1 f.

17 *Bockenheimer et al.*, „Wir müssen enteignen, damit Berlin wieder eine Stadt für alle wird“, <https://www.tagesspiegel.de/berlin/mietenwahnsinn-demo-wir-muessen-enteignen-damit-berlin-wieder-eine-stadt-fuer-alle-wird/24189770.html> (Stand 27.07.2019); siehe dazu den Bericht in einer österreichischen Tageszeitung: *derstandard.at*, Zehntausende protestiert in deutschen Städten gegen hohe Mieten, <https://derstandard.at/2000100941164/Tausende-Menschen-demonstrieren-in-Berlin-gegen-Mietenwahnsinn> (Stand 06.04.2019).

18 Dazu *Dervić/W. Doralt*, Miet- und Wohnrecht: Alles weiter wie bisher oder gelingt der große Wurf? RdW 2020, 234 (235); siehe dazu auch das österreichische Regierungsprogramm *Österreichisches Regierungsprogramm ÖVP/Grüne*, Aus Verantwortung für Österreich. Regierungsprogramm 2020-2024, https://www.dieneuevolkspartei.at/Download/Regierungsprogramm_2020.pdf, 33 f. (abgefragt 01.02.2023).

19 *Alexander*, Was gegen hohe Mieten hilft, <https://www.faz.net/aktuell/rhein-main/was-gegen-hohe-mieten-und-wohnungsmangel-hilft-16123582.html> (Stand 04.04.2019).

20 *Auer*, Der Bauboom reicht nicht aus, <https://www.diepresse.com/5048939/der-bauboom-reicht-nicht-aus> (Stand 12.07.2016).

21 *Statistik Austria*, Wohnen 2021, 35.

Jedoch wären – falls vorhanden – einfachere Wohnungen für einen verhältnismäßig geringen gesetzlichen Mietzins zu haben. Solche kleineren Wohnungen mit tw einfacherer Infrastruktur werden zu wenig gebaut. Die Vermietung solcher Wohnungen rentiert sich aufgrund der gesetzlichen Mietzinsregelungen oftmals nicht. Diese Situation ist insb deswegen unbefriedigend, denn der Wohnungssuchende weiß spätestens nach der Wohnungsbesichtigung, worauf er sich letztlich einlässt. Dass derartige Wohnungen uU einen eher schlechteren Ausstattungszustand aufweisen, oder, dass im Fall der Anmietung uU der Mieter auf dem Gang duschen müsste, sich solche Wohnungen oftmals in alten Gebäuden befinden, in denen die Fenster schlecht isoliert sind etc, nimmt ein Interessent durchaus in Kauf. Ihn durch Preisregelungen zu schützen, bzw den zwingend gesetzlichen vorgegebenen Mietzins derart niedrig anzusetzen, ist jedoch der falsche Ansatz, da es aus diesem Grund kaum mehr derartige Wohnungen gibt. Die Intention des Gesetzgebers, nur Wohnungen mit einer gewünschten Mindestgröße, bestimmten Ausstattungsmerkmalen und einem gewissen Niveau am Mietmarkt sukzessive zu etablieren und dadurch höhere Mietzinse einzunehmen, mag aus rechtspolitischer Sicht durchaus lobenswert erscheinen. Es wurde vom Gesetzgeber versucht, beide Interessen im Anwendungsbereich des Preisschutzes angemessen zu berücksichtigen: Einerseits die des Vermieters, in dem er in die Pflicht genommen wird, seinen Mietgegenstand den gesetzlichen Bestimmungen anzupassen, damit er einen höheren Mietzins einnehmen kann. Dem Mieter bleibt andererseits nur die Möglichkeit, Wohnungen anzumieten, die verfügbar sind – dh Wohnungen der höchsten Kategorie. Selbst wenn der Mieter auf der Suche nach einfacheren Wohnungen zu einem möglichst niedrigen Mietzins wäre, wird er kaum derartige Objekte vorfinden. Es stellt sich sohin die Frage, ob hier der Gesetzgeber eingreifen musste oder es nicht weitaus sinnvoller gewesen wäre, zumindest im Bereich von einfacheren Wohnungen den Parteien das Zustandekommen des Mietzinses zu überlassen. Anknüpfend an das obige Beispiel wird eindeutig ersichtlich, dass es durchaus die Möglichkeit der Entwicklung eines Markts für kleinere Wohnungen geben würde, diese jedoch durch gesetzgeberische Eingriffe sukzessive zunichtegemacht wurden.

1.5. Das überreglementierte Mietrecht

Manchmal besteht bei den Laien der Eindruck, der Mietzins würde vom Vermieter bzw Makler nach „Belieben“ festgelegt. Die rechtliche Lage ist allerdings derartig komplex, dass ein gesetzeskonformer Mietzins oftmals nur mittels juristischer Expertise zu ermitteln ist. Stellt man dem Vermieter die Frage, wie die Höhe seines geforderten monatlichen Mietzinses überhaupt zustande gekommen ist, wird dieser wahrscheinlich auf einen Vergleich seines Objektes mit ähnlichen Objekten in ähnlicher Lage verweisen. Demnach würden vergleichbare Wohnungsobjekte, die billiger und insb innerhalb des gesetzlich vorgegebenen Mietzinsrahmens angeboten werden, den Mietmarkt spürbar entspannen. Dies ist

eben nicht der Fall. Vor allem wird auch dem Mietsektor, der keinen gesetzlichen Mietzinsregelungen unterworfen ist und im Sinn der Privatautonomie vereinbart werden kann, „Tür und Tor geöffnet“, den Mietzins bei bestehender Nachfrage nachhaltig zu erhöhen.

1.6. Aufbau der Arbeit

Der rechtsvergleichenden Forschung soll jeweils ein kurzer historischer Überblick vorausgehen. Die Entstehungsprozesse sollen kompakt dargestellt werden, um die oftmals historisch bedingten Zusammenhänge der Mietzinsbildung besser verstehen bzw nachvollziehen zu können. In weiterer Folge wird nach einer jeweils allgemein gehaltenen Einführung in die österreichische, deutsche und kroatische Rechtsordnung konkret die Frage der Mietzinsbildung in der Wohnraummiete behandelt. Hierbei soll ausführlich erarbeitet werden, warum und falls überhaupt, welche Mietzinsregelungen die jeweiligen Gesetzgeber in der Wohnungspolitik erlassen haben. Zudem wird auch die Frage aufgeworfen, ob bei der Mietzinsbildung nicht auch ein anderer, mitunter liberalerer Weg beschritten werden kann und welche Auswirkungen dies letztlich auf die Mietzinsbildung haben würde. Ferner wird auf die jeweiligen Befristungsmöglichkeiten bei Wohnungsmietverträgen eingegangen und auf deren unmittelbare Auswirkung auf die Mietzinshöhe.

Die vorliegende Arbeit behandelt nicht die Geschäftsraummiete, Erhaltungs- sowie Verbesserungspflichten, die Rechtsnachfolge, die Betriebskosten, die Untermiete, das gerichtliche Verfahren sowie die Auflösung des Mietvertrags und die Kündigungsmöglichkeiten. Ferner wird nicht auf den sozial geförderten Wohnbereich eingegangen.

Im Zeitpunkt der Abfassung dieser Arbeit waren die Auswirkung der Teuerung und des Kriegs in der Ukraine auf die behandelten Wohnungsmärkte nicht absehbar bzw bekannt.

1.7. Ziele und Forschungsmethode der Arbeit

Die vorliegende Ausarbeitung verfolgt im Wesentlichen zwei grundlegende Ziele: Es soll eine möglichst einfache und gleichzeitig nachvollziehbare Darstellung der Mietzinssysteme in der Wohnraummiete vergleichend erarbeitet werden. Dabei wird als Forschungsmethode die funktionale Rechtsvergleichung herangezogen.

In den hier herausgegriffenen Rechtsordnungen wird zudem auf die Lage der Mietobjekte und die Befristungsmöglichkeiten des Mietvertrags eingegangen, weil diese auf die Höhe des Mietzinses bei längerfristiger Betrachtung einen wesentlichen Einfluss haben können. Im zweiten Teil der Ausarbeitung werden die jeweiligen Stärken und Schwächen dieser Mietzinsbildungssysteme veranschaulicht, verglichen

und in weiterer Folge versucht, Lösungen für die Gesetzgeber – insb für den österreichischen Gesetzgeber – zu entwickeln.

Die Forschungsmethode, die zu den oben genannten Erkenntnissen führen soll, setzt sich aus der wissenschaftlichen Recherche, der umfassenden Aufarbeitung der gewonnenen Materialien und letztlich aus der eigenen Analyse der Rsp und der Fachliteratur zusammen. Aufgrund der unterschiedlich ausgeprägten Mietmärkte in den Rechtsordnungen gibt es eine ungleiche Dichte an Rsp, wissenschaftlicher Fachliteratur und sonstigen relevanten Materialien.

2. Die Wohnraummiete in Österreich

In den folgenden Abschnitten werden die rechtlichen Rahmenbedingungen der Bildung des Mietzinses behandelt. Zunächst wird ein kurzer historischer Abriss des Mietrechtes erarbeitet. In weiterer Folge wird die zweischneidige Regulationsstruktur zwischen dem MRG²² und dem ABGB²³ dargelegt. Im Anschluss daran werden die vier Mietzinssysteme – der Kategoriemietzins, der Richtwertmietzins, der angemessene Mietzins und der freie Mietzins – dargestellt und erläutert.

2.1. Historischer Überblick der Mietzinsregelungen

2.1.1. Regelungen des ABGB

In den späteren Gründerzeitjahren kam es aufgrund der Industrialisierung verstärkt zur Bildung von Ballungszentren. Anhand einer Statistik aus dem vorletzten und letzten Jahrhundert der Stadt Wien soll dieser rasante Zuzug veranschaulicht werden: Zwischen den Jahren 1850 bis 1914 ist Wien von einer etwa 400.000 Einwohner Stadt zu einer Metropole mit ca zwei Mio. Einwohnern angewachsen.²⁴ Zudem lag die Leerstandsquote in Wien von 1870 – 1910 bei etwa 1 %, nur ausnahmsweise lag diese bei 3 %. In London lag die Leerstandsquote idR bei 4 – 6 %, nur ausnahmsweise lag diese unter 3 %. Für Berlin war zu dieser Zeit eine Quote von unter 2 % die Ausnahme.²⁵ Immer mehr Menschen zogen auf ihrer Suche nach Arbeit in den städtischen Raum. Dies brachte eine schwierigere Wohnsituation mit sich,²⁶ da immer mehr Menschen Wohnraum suchten, diese Nachfrage jedoch nicht befriedigt werden konnte.²⁷ Weder gab es die technischen Möglichkeiten, Wohnungen im erforderlichen Ausmaß zu errichten, noch ausreichend finanzielle und personelle Ressourcen, um dieses Wohnbedürfnis zu befriedigen.

Das ABGB enthielt zwar Regelungen zur Miete und Pacht,²⁸ trotz der – für die damalige Zeit – gut entwickelten Rechtslage des ABGB war dieses jedoch nur partiell anwendbar. Bspw galt für Adelige das ABGB jeweils nur dann, soweit diese keine Sonderrechte hatten. An dieser Situation änderte sich bis in das 20. Jahrhundert

22 Mietrechtsgesetz BGBl 1981/520 idF BGBl I 2021/59.

23 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch JGS 1811/946 idF BGBl I 2022/145.

24 *Putschögl/Zoidl*, 100 Jahre Mietrecht: Mieterschutz durch die Hintertür, <https://www.derstandard.at/story/2000071118623/100-jahre-mietrecht-mieterschutz-durch-die-hintertuer> (Stand 31.12.2017).

25 *John*, Wohnverhältnisse sozialer Unterschichten im Wien Kaiser Franz Josefs (1984) 56 f.

26 *John*, Wohnverhältnisse sozialer Unterschichten 169 ff, der als weitere Ursachen für die Wohnungsnot ua die hohe Besteuerung des Mietzinses, die Bodenpreise und die Bauordnung betrachtet.

27 *Stork*, Rechtsberater für Mieter – Am besten informiert, am besten geschützt (Stand 2006, lindeonline.at) 13 f.

28 *Stork*, Rechtsberater für Mieter 13 f.